

Styrelsen för HSB Brf Åttan i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 581 774 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 585 271 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 77 424 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 708 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	708	708	694	661	657
Låneskuld kr/kvm	4 418	3 785	3 855	3 953	4 079
Likvida medel	2 326	2 170	1 438	1 133	1 463
Soliditet	17,0%	17,9%	16,2%	14,5%	14,0%
Årets resultat	582	608	547	57	-214
Eget kapital	6 682	6 100	5 493	4 946	4 889
varav underhållsfond	4 824	4 274	3 826	3 763	2 798
Utfört underhåll	77	2	66	94	527

Fastighet

Föreningens fastigheter Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 77 070 000 kr, varav byggnadsvärdet är 51 070 000 kr.

Föreningens byggnader uppfördes 1941 – 1943 och under tidigt 90-tal genomfördes omfattande renoveringar i form av stambyte, grundförstärkning, fasad- och balkongrenovering mm. År 2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter i föreningen. Under året har fönsterrenovering påbörjats.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	50
med sammanlagd yta av 6 769 kvm	2 rok	74
	3 rok	<u>18</u>
Summa bostadslägenheter		142
Lokaler med hyresrätt, total yta 289 kvm		3
P-plats med motorvärmare		50

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomfört med 77 424 kr och avser inköp av tvättmaskin, mangel och tvättskåp.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 824 356 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 640 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 77 424 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den .

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 194.

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Annika Burén	ordförande	
Hans Angeldahl	vice ordförande	
Pär Lindquist	sekreterare	
Hjördis Arvidsson	ledamot	
Ulla Britt Petersson	ledamot	
Patrik Rindstål	ledamot	
Johan Lind	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Suppleanter är:		
Elisabet Lindberg		
Johan Nielsen		
Jim Tallroth		utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter XX och XX samt suppleanterna XX och XX.

Revisorer

Revisorer är Elisabeth Lundin med Linn Nordgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår, Henrik Karlsson, sammankallande och Henrik Holtz.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-03-29.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetskötsel har Upplands Boservice AB anlåtats och för städning har t.o.m. juli StädAB anlåtats. Fr.o.m. september har föreningen anlitat Städservice i Uppsala AB för städning.

Administration

Allmän administration har skötts av vicevärden Johan Lind.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

???

Övrigt

???

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2011-12-31	1 003 497
Årets resultat	581 774
Att disponera	<u>1 585 271</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	640 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-77 424
Balanserat resultat	<u>1 022 695</u>
	1 585 271

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Nettoomsättning	1	5 164 435	5 174 867
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 2 826 756	- 3 067 727
Underhåll	3	- 77 424	- 2 414
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 195 584	- 192 034
Avskrivningar	5	- 517 635	- 508 732
Bruttoresultat		1 547 036	1 403 960
Rörelseresultat		1 547 036	1 403 960
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	35 352	10 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 000 614	- 807 330
Resultat efter finansiella poster		581 774	607 583
Årets resultat		581 774	607 583

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	31 199 051	31 716 686
Mark	5	147 038	147 038
Pågående nyanläggningar (fönster)		5 439 553	0
		<u>36 785 642</u>	<u>31 863 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		36 786 142	31 864 224
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		2 324 822	2 168 494
Kundfordringar	7	12 900	6 966
Avräkning skatter och avgifter		1 021	1 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 704	34 091
		<u>2 407 447</u>	<u>2 210 565</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	0	299
<i>Kassa och bank</i>	10	305	0
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		2 407 751	2 210 864
Summa tillgångar		39 193 893	34 075 087

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		4 824 356	4 273 770
		<u>5 096 806</u>	<u>4 546 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 003 497	946 500
Årets resultat		581 774	607 583
		<u>1 585 271</u>	<u>1 554 083</u>
<i>Summa eget kapital</i>	11	6 682 077	6 100 303
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>30 861 545</u>	<u>26 367 200</u>
		30 861 545	26 367 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	12	503 800	500 000
Leverantörsskulder		73 292	72 017
Skatteskulder		16 182	19 904
Fond för inre underhåll		56 207	56 911
Övriga skulder	13	8 500	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	992 290	949 752
		<u>1 650 271</u>	<u>1 607 584</u>
Summa skulder och eget kapital		39 193 893	34 075 087
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		38 587 800	38 587 800
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Föreningsavgäld		Inga 0	Inga 0

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 43 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 7 867 832 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild. Föreningen har begärt omprövning av taxeringsåren 2008, 2009 och 2010 med anledning av ovan nämnda dom. Vid bifall kommer det skattemässiga underskottet att uppgå till 7 946 182 kr.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
till styrelsen	56 778	54 120
till föreningsvald revisor	4 160	3 922
löner och andra ersättningar *	6 568	3 568
sociala kostnader	11 010	12 561
summa	<u>78 516</u>	<u>74 171</u>

*Avsättning saknas 2010 för arvode webbsida och uthyrning, varför innevarande år belastas med 2 000 kr som avser föregående år.

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 790 016	4 790 016
Hysesintäkter lokaler	207 066	207 651
Hysesintäkter p-platser	118 000	119 400
Överlåtelseavgift	23 470	28 690
Pantförskrivningsavgift	13 652	15 736
Övriga intäkter	12 231	13 374
	<u>5 164 435</u>	<u>5 174 867</u>

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetskötsel	408 734	405 858
Serviceavtal	10 391	11 964
Entreprenadstäd	75 636	67 425
Besiktningkostnader OVK	0	2 559
Snörenhållning	13 838	18 525
Förbrukningsmaterial	10 813	2 219
Reparationer	207 436	162 132
Elavgifter	216 438	236 071
Uppvärmning	938 251	1 153 748
Vatten och avlopp	177 197	206 059
Sophämtning	123 237	138 740
Fastighetsförsäkringar *	42 209	57 557
Kabel-TV, bredband m.m.	137 002	136 785
Styrelsearvode	56 778	54 120
Revisionsarvode	14 513	13 562
Övriga arvoden	6 568	3 568
Administrativ förvaltning enligt avtal	121 356	120 016
Vicevärdstjänster enl avtal	183 100	179 512
Studie- och fritidsverksamhet	0	600
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 010	12 561
Övriga driftkostnader	29 349	41 246
	<u>2 826 756</u>	<u>3 067 727</u>

*Fastighetsförsäkringen har periodiserats, vilket inte har gjorts tidigare år.

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	77 424	0
Planerat underhåll lås-system	0	2 414
	<u>77 424</u>	<u>2 414</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	34 569	10 277
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	776	676
Ränteintäkter från skattekonto	7	0
	<u>35 352</u>	<u>10 953</u>
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 767 587	39 767 587
Ingående avskrivningar på byggnader	-8 050 901	-7 542 169
Årets avskrivningar, byggnader	-517 635	-508 732
Bokförda värden byggnader	<u>31 199 051</u>	<u>31 716 686</u>
Mark	147 038	147 038
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>31 346 089</u>	<u>31 863 724</u>
Taxeringsvärde byggnader	51 070 000	51 070 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Inventarier		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	28 125	28 125
Ingående avskrivningar på inventarier	-28 125	-28 125
Restvärde inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 7 Kundfordringar	2011-12-31	2010-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 900	6 966
	<u>12 900</u>	<u>6 966</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Sophämningskostnader	11 994	0
Försäkringspremier	21 104	0
Kabel TV-avgifter m.m.	34 889	33 761
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	717	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	330
	<u>68 704</u>	<u>34 091</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
Övriga räntebärande värdepapper	0	299
	<u>0</u>	<u>299</u>

Det som förra året redovisades som kortfristig placering är lika med nedan redovisade företagskonto i Swedbank.

Not 10 Kassa och bank	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	6	0
Swedbank, företagskonto	299	0
	<u>305</u>	<u>0</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	272 450			272 450
Underhållsfond	4 273 770	550 586		4 824 356
Balanserat resultat	946 500	56 997		1 003 497
Redovisat resultat	607 583	-607 583	581 774	581 774
	<u>6 100 303</u>	<u>0</u>	<u>581 774</u>	<u>6 682 077</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	2,99%	2012-09-25	8 599 500
SE-Banken Bolån	3,09%	2013-12-28	4 112 145
Swedbank	4,22%	2014-03-25	9 689 700
SE-Banken Bolån	3,09%	2013-12-28	3 964 000
SE-Banken Bolån	3,09%	2013-12-28	5 000 000
Summa			31 365 345
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			503 800
Summa			30 861 545
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			28 846 345

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Depositioner bastunycklar	8 500	9 000
	<u>8 500</u>	<u>9 000</u>

**Not 14 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Löner och arvoden	64 165	55 540
Arbetsgivaravgifter	20 161	17 451
Arvode revision	10 040	9 637
Kostnader för vatten och avlopp	1 755	0
Förutbetalda hyror och avgifter	391 490	376 195
Upplupna räntekostnader	117 869	127 461
	<u>992 290</u>	<u>949 752</u>

Uppsala 2012

Annika Burén

Hjördis Arvidsson

Hans Angeldahl

Ulla Britt Petersson

Per Lindquist

Patrik Rindståhl

Johan Lind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-

Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund